

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12686 *Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Cangas del Narcea-Tineo a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca, en base a las alegaciones formuladas por un colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y por advertir dudas de identidad.*

En el recurso interpuesto por doña A. F. R. contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Cangas del Narcea-Tineo, doña Isabel Fuentes Máiquez, a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca en base a las alegaciones formuladas por un colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y por advertir dudas de identidad.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 21 de julio de 2025, doña A. F. R. y don G. A. G., como titulares de la finca registral número 52.366 de Tineo, la cual fue afectada por expediente de concentración parcelaria, aportándose a las bases de la concentración parte de la misma, la cual les fue adjudicada, dando lugar a la registral 62.510, solicitaban la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de su finca (registral 52.366), que, de una cabida inscrita de 1.735 metros cuadrados (según constaba en la publicidad formal emitida) pasaba a la inferior, según Catastro, de 755 metros cuadrados, contando con varias edificaciones en su interior, con una superficie total construida de 372 metros cuadrados. Se manifestaba su correspondencia con la parcela 33073A100001440000LH.

II

Presentada el día 21 de julio de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea-Tineo, causando el asiento de presentación número 711 del Diario 2025, y tramitado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por parte de don P. R. B., titular registral de la finca número 43.160 y de la parcela con referencia catastral R10702400QJ00B0001MO, oponiéndose a la inscripción solicitada por entender que con la inscripción pretendida invade terrenos de su propiedad. A resultas de lo anterior, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña Isabel Fuentes Máiquez, registrador titular del Registro de la Propiedad de Castropol e interina del Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea-Tineo. Principado de Asturias.

Solicitante: Doña A. F. R.

Fecha del documento: veintiuno de Julio de dos mil veinticinco.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 21/07/2025, inicio expediente 199 24/07/2025, despachado 29/07/2025, cierre expediente 199 16/09/2025

Se hace constar que el precedente documento ha tenido las siguientes incidencias:

- 1) Presentada copia en soporte papel el día veintiuno de Julio de dos mil veinticinco.
- 2) Iniciado el procedimiento regulado por el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria con fecha veintinueve de Julio de dos mil veinticinco.
- 3) Presentadas a alegaciones por parte de un colindante el día veinte de Agosto de dos mil veinticinco.

Finalizado el procedimiento previsto en el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al haber transcurrido el plazo dispuesto en el citado Artículo, habiéndose presentado alegaciones y al examinarse los Planos aportados, se deniega la inscripción de rectificación e inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca objeto del procedimiento -finca registral 52.366-, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

1. En el precedente documento se solicita la rectificación de la descripción de la finca registral 52.366, así como la inscripción de su Base Gráfica, en base al Expediente regulado por el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria y a Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica aportada a tal efecto, habiéndose practicado por este Registro las notificaciones a los titulares registrales/catastrales de las fincas colindantes con la misma, con fecha veintinueve de Julio de dos mil veinticinco.

Con fecha veinte de Agosto de dos mil veinticinco, y dentro del plazo de alegaciones regulado en dicho Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, Don P. R. B., titular catastral de la parcela número R10702400QJ00B0001MO -como integrante de la finca registral 43.160-, presentó en este Registro una instancia que obra inserta en el Expediente, en la cual manifiesta que la finca objeto de inscripción, catastralmente, invade terreno de su propiedad, según el Informe Técnico que obra inserto en el Expediente.

2. Se acompaña e inserta en el Expediente, Informe de Validación Gráfico emitido por la sociedad Ofitec Narcea de la finca propiedad de Don P., con C.S.V. (...), resultando del mismo y del Plano del Catastro incorporado al documento, diferencias entre dichos planos.

Fundamentos de Derecho.

Vistos: Artículos 9, 10, 20, 40, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria, Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015 y el apartado 7.º de la Resolución conjunta DGRN y DG Catastro de 29 de octubre de 2015. Resolución de la DGRN de 28 de noviembre de 2016.

Único. Don P. R. B. formula alegaciones al procedimiento referido, que se concretan en la invasión de parte de su finca registral 43.160 que se corresponde con la parcela con referencia catastral R10702400QJ00B0001MO, que sería invadida en parte por la finca a rectificar en este expediente. Acredita dicha invasión con un informe técnico que recoge Plano a la que pertenece la finca objeto de inscripción, resultando del mismo y del Plano del Catastro incorporado al documento, diferencias entre dichos planos.

La Registradora que suscribe, mediante el programa auxiliar de bases gráficas del que dispone, ha comprobado la corrección de las coordenadas aportadas y que efectivamente determinan un solapamiento de la base gráfica de la registral 52.366 sobre la finca de la alegante.

De lo anterior resultan dudas acerca de que la base gráfica aportada coincida con la realidad física de la finca inscrita y atendiendo a las referidas alegaciones y la

consecuente oposición del colindante, se procede a denegar la inscripción de la base gráfica conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, deniego la inscripción de la identificación gráfica de la finca registral 52.366, por posible invasión de finca registral en los términos expresados.

La presente nota de calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel Fuentes Máiquez registrador/a interina de Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea-Tineo a día dieciséis de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. F. R. interpuso recurso el día 21 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. Del estado del predio.

Con fecha 4 de agosto de 2015, D.^a A. F. R. y su esposo D. G. A. G., adquieren para su sociedad de gananciales la finca objeto de este expediente, mediante escritura pública ante la notaria D.^a Cristina Herrero con número 416 de su protocolo.

En la misma, se describía que la cabida de la finca era 17 áreas según el título y 23 áreas según catastro. El plano de la delimitación de la finca a nivel catastral se encuentra en la propia escritura de compraventa en la información catastral anexa a la propia escritura notarial.

La descripción catastral de la finca, era la siguiente (plano 1):

[se inserta imagen de la cartografía histórica de la finca]

La finca en cuestión (número 52.366), catastral 33073A100001440000LH (finca 1 del plano que se indicará a continuación), fue declarada de utilidad pública e interés social y urgente ejecución para realizar la Concentración Parcelaria (...), concejo de Tineo, tal como se desprende de la propia nota simple registral (...), viendo reducida su cabida a 7 áreas y 55 centiáreas, otorgándose, en aras de paliar los metros expropiados por la parcelaria, una finca de reemplazo de 15 áreas y 40 centiáreas (número 62.510) que, de igual forma, consta precoordinaada con Catastro, tal como se alude en su nota registral (...). Es la catastral 33073Y801000640000QG (finca 2 del plano).

Las parcelas resultantes, son las siguientes (plano 2):

[se inserta imagen del parcelario catastral]

Segunda. De la realidad física y catastral.

En este sentido, en aras de esclarecer metros y linderos, tras procederse con la parcelaria, se efectuó una nueva delimitación catastral del predio, aportando un informe técnico con el plano georreferenciado a la Gerencia Territorial del Catastro (...), y acompañándolo de igual forma de los planos de la parcelaria.

Con fecha 18 de junio de 2024, el Catastro resuelve la idoneidad de los datos remitidos y procede con la adecuación de la finca (...)

La resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria” (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

De facto, según se dispone en el reseñado artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que “el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica”.

La pericial aportada por esta parte a Catastro, es de mayo (15 días después de la alegada por el colindante), siendo la misma validada por la Administración al confrontarla con el resto de documentación del expediente (en el Catastro ya se estaba efectuando la coordinación por la parcelaria), dándose traslado a todos los colindantes sin que surgiera problema alguno.

Tercera. De los linderos de la finca.

La georreferenciación aportada de contrario carece de virtualidad en el momento en que la Gerencia de Catastro no se la ha validado por no ser acorde a la realidad.

En todos los títulos, aparece el Ayuntamiento de Tineo como colindante por el viento oeste del predio, no habiendo efectuado la contraparte expediente alguno de subsanación de discrepancias y/o 199 de la Ley Hipotecaria para modificar este extremo.

El artículo 9.b) LH indica en su literalidad “la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”.

En estricta correlación con lo anteriormente expuesto, y en lo que respecta a la georreferenciación, se efectuó usando un elemento arquitectónico usado para la clara diferenciación de los predios: una valla de piedra. La medición, se llevó a término por dentro de la valla, no invadiendo en ningún caso terreno ajeno a la propiedad, usándose como elemento diferenciador de los predios, límites que ninguno de los colindantes y propietarios ha puesto nunca en tela de juicio.

[se inserta imagen]

Se incorpora en el presente la fotografía de la delimitación natural del predio, pudiendo observarse de igual forma la misma en el propio informe aportado por el colindante, (vid. pág. 8 y 9 informe pericial del ingeniero D. H. A. L.)

Cuarta. Pretensión de la modificación.

La pretensión de esta parte es coordinar la realidad física con la jurídica, para que, dentro de la descripción registral del predio, se indique la medición real del mismo, que son 755 metros cuadrados tras la afección de la Concentración Parcelaria, y no los 1.735 metros cuadrados que indica el Registro. Para ello, se ha aportado el informe pericial, la georreferenciación con CSV, la aprobación por parte de la Gerencia de Catastro, la nota simple de la Concentración parcelaria, y el reportaje de fotos y planos.

En este sentido, la Resolución de 30 de octubre de 2019 (3.ª) que versa sobre las alegaciones de colindantes en relación a las superficies registrales también gravadas como sucede en este acto por una concentración parcelaria, concreta que la alegación del colindante no puede entenderse suficiente para destruir la presunción de veracidad

de la que goza la cartografía catastral (cfr. artículo 3 de la Ley del Catastro), la cual deriva de un previo procedimiento administrativo de reorganización de la propiedad inscrito en el Registro.

Tal y como sucede en el presente expediente, de la finca registral primigenia (52.366) tras la concentración parcelaria se conforman dos fincas: la propia 52.366 que se reduce muy sustancialmente (en un principio medía 17 áreas y 35 centiáreas y después pasó a tener 7 áreas y 55 centiáreas) y la 62.510, de 15 áreas y 40 centiáreas, siendo la catastral que se enclava justo debajo de la finca 52.366, tal como se expone en la alegación primera.

Todo ello, viene acometido por la propia Administración Pública con la concentración parcelaria, habiéndose ya delimitado los predios a nivel catastral por la misma, así como la finca “de sustitución” 62.510, y restando solo por eliminar los metros sobrantes y que ya no pertenecen a la registral 52.366, tal como se deriva de la documentación aportada al expediente.

En mérito a lo expuesto,

Solicito a la Administración, que por presentado este recurso en tiempo y forma, se admita, y se resuelva favorablemente la rectificación instada por esta parte en relación con la finca registral 52.366 del Registro de la Propiedad de Tineo.»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 222, 223, 235, 237 y 238 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de septiembre y 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de septiembre de 2022, 23 y 28 de febrero, 22, 25 y 30 de marzo, 8, 24 y 25 de mayo, 4, 8 y 12 de julio, 27 de septiembre, 8 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 10 de julio de 2024 y 8 y 9 de enero, 6 de febrero y 4 de marzo de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 21 de julio de 2025, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea-Tineo el mismo día, causando el asiento de presentación 711 del Diario 2025, doña A. F. R. y don G. A. G., como titulares de la registral 52.366, la cual fue afectada por expediente de concentración parcelaria, aportándose a las bases de la concentración parte de la misma, la cual les fue adjudicada, dando lugar a la registral 62.510, solicitan la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de su finca (registral 52.366), que de una cabida inscrita de 1.735 metros cuadrados (según consta en la publicidad formal emitida) pasa a la inferior, según Catastro, de 755 metros cuadrados, contando con varias edificaciones en su interior, con una superficie total construida de 372 metros cuadrados. Se manifiesta su correspondencia con la parcela 33073A100001440000LH. Tramitado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por parte de don P. R. B. (titular registral de la finca 43.160 y de la parcela con referencia catastral R10702400QJ00B0001MO), oponiéndose a la inscripción solicitada por entender que con la inscripción pretendida invade terrenos de su propiedad, aportando Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora, deniega la inscripción solicitada, recogiendo las alegaciones formuladas por el colindante, señalando que una vez comprobadas las coordenadas cuya inscripción se solicita, de la aplicación

informática para el tratamiento registral de bases gráficas resulta un solapamiento respecto a la finca del colindante, según la representación gráfica que el mismo aporta en el procedimiento tramitado de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La recurrente señala, en síntesis, que la registral 52.366 fue incluida parcialmente en la Concentración Parcelaria de la Zona (...), concejo de Tineo, viendo reducida su cabida a la actual de 755 metros cuadrados, siéndole adjudicada una finca de reemplazo con una superficie de 1.540 metros cuadrados, inscrita bajo el número 62.510 (se corresponde con la referencia catastral 33073Y801000640000QG), cuya base gráfica se haya inscrita; que al objeto de esclarecer la correcta delimitación de la finca fue remitido informe técnico a la Gerencia Territorial del Catastro con la correcta configuración geométrica de la finca, habiéndose culminado el procedimiento de alteración catastral, en virtud de resolución de Catastro, la cual fue notificada oportunamente a los colindantes sin que hayan formulado oposición; que la georreferenciación aportada de contrario carece de virtualidad por cuanto Catastro no la ha validado por no ser conforme con la realidad; que en todos los títulos aparece el Ayuntamiento de Tineo como colindante por el viento oeste del predio del colindante que formula oposición; que la georreferenciación de la finca se efectuó usando un elemento existente en las fincas para su diferenciación, cual es una valla de piedra, efectuándose la medición por el interior de la misma, no invadiendo propiedad ajena, y, en definitiva, que la pretensión de los promotores es coordinar la realidad física y jurídica, de tal modo que la descripción de la finca exprese su cabida real de 755 metros, una vez culminado el expediente de concentración parcelaria que la afectó parcialmente, señalando que la alegación del colindante no puede entenderse suficiente para destruir la presunción de veracidad de la que goza la cartografía catastral.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– la registral 52.366 fue objeto de inmatriculación en el año 2001, contando con una cabida inscrita de 1.735 metros cuadrados, siendo sus linderos: al norte, doña B. A. y don F. M. R.; este, don C.F.; sur, doña M. F., y oeste, doña B. A. Estaba conformada por las parcelas 144 y 145 del polígono 100.

– por su inscripción 2.^a, con ocasión de una declaración de obra nueva existente sobre la misma, se señala que, según el título, su superficie es de 2.302 metros cuadrados. Consta incorporada su referencia catastral, que resulta ser únicamente la siguiente: 33073A100001440000LH.

– por su parte, con ocasión del expediente de concentración parcelario de la Zona (...), concejo de Tineo, quedó la anterior incluida parcialmente en la zona concentrada, a cuyas resultas se formó la registral 62.510, que se corresponde con la parcela número 64 del polígono 1 del Plano General de la Zona de Concentración Parcelaria (...), que linda: al norte, con finca número 65 de doña M. T. M. P., con zona excluida y con construcción; sur, con finca número 60 de don R. L. M.; este, con camino, y oeste, con finca número 67 de doña M. P. R. L. y otro y con finca número 65 de doña M. T. M.P., con una extensión superficial de 1.540 metros cuadrados, plenamente coincidente con la cabida que la cartografía catastral atribuye a la parcela 33073Y801000640000QG, con la que guardaría correspondencia.

– la registral 43.160, propiedad del colindante opositor, se describe como una urbana en Piedrafita, concejo de Tineo, con una cabida de 230 metros cuadrados aproximadamente, que linda: al norte, camino; sur, camino; este, casa de don S. H. R. y esposa, y oeste, camino. Fue objeto de declaración de obra nueva sobre la misma y posterior división horizontal, dando lugar a las registrales 43.161 a 43.164.

– en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación se contiene la representación gráfica que el colindante atribuye a su finca.

– según resulta de la cartografía catastral, la anterior linda por sus vientos norte, sur y oeste con la parcela 9027 del polígono 100, camino P.

– junto con el escrito de recurso se aporta informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de fecha 14 de mayo de 2024, con código seguro de verificación,

atribuyendo a la registral 52.366 su actual cabida y configuración perimetral; así como resolución dictada el día 1 de octubre de 2024 por la Gerencia Regional de Catastro en Asturias acordando la alteración de la descripción catastral de la parcela 33073A100001440000LH.

3. Debe recordarse que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

5. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones

de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

6. En el concreto caso de este expediente, la registradora señala la existencia de alegaciones formuladas por un titular catastral y registral colindante, quien muestra su total oposición a la inscripción pretendida, por entender que la representación gráfica catastral cuya inscripción se pretende invade su propiedad, aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que atribuye a su finca una geometría y ubicación georreferenciada que difiere de la que Catastro atribuye para la misma, señalando la registradora en su calificación que, como resulta de las referidas alegaciones, contrastadas la representación gráfica del promotor y la del colindante a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas se evidencia la discordancia entre la configuración gráfica atribuida para la finca del colindante por Catastro y la que resulta de la base gráfica atribuida por el mismo para su finca en el referido informe de validación y, por consiguiente, una invasión de la base gráfica del promotor respecto de la finca del colindante.

En consecuencia, se pone de manifiesto la existencia de una controversia sobre la delimitación gráfica georreferenciada de dos fincas colindantes, lo que debe cohonestarse con la naturaleza del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que no es otra que la de un expediente de jurisdicción voluntaria, ausente de cualquier atisbo de contradicción. Debido a esa naturaleza, no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. El registrador en sede de calificación o la Dirección General en sede de recurso no han de resolver una controversia, precisamente por la ausencia de trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente (practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes). Así se ha manifestado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas).

7. Como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengán acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018). En el caso de este expediente, las alegaciones del colindante se sustentan en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, lo que constituye un medio idóneo para fundamentar su oposición, conforme a la expresada doctrina de esta Dirección General.

Es por ello necesario analizar si el contenido del escrito de recurso contiene argumentos suficientes para poder contraargumentar las dudas de identidad señaladas por la registradora en su calificación.

8. En primer término, en lo que se refiere a la alegación de la recurrente consistente en que la medición de la finca se llevó a cabo atendiendo a un elemento delimitador, constituido por una valla de piedra, debe señalarse que como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. Y en el presente caso, no consta la existencia de tal consentimiento, puesto que ambas partes se atribuyen la titularidad de esa porción de suelo.

9. Tampoco puede ser relevante la circunstancia, señalado por la recurrente, de haber culminado con éxito un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias iniciado por el promotor del procedimiento. En cuanto este extremo, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, por la cual, el resultado de la tramitación satisfactoria (o insatisfactoria) del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley del Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral.

10. Señala la recurrente que lo que pretende es adecuar la realidad jurídica a la realidad física después del procedimiento de reorganización de la propiedad llevado a cabo con ocasión de la tramitación del procedimiento de concentración parcelaria.

La concentración parcelaria es un expediente administrativo, tramitado por la Administración agraria competente, para lograr una reorganización de la propiedad agraria en aquellas zonas donde la dispersión de la propiedad agraria reviste caracteres de gravedad y hace su explotación ineficaz y escasamente rentable, de modo que se aportan una serie de fincas, de origen, reorganizándose su delimitación y adjudicándose, en sustitución de aquellas, nuevas fincas de reemplazo con una superficie suficiente y adecuada para lograr un mejor rendimiento agrícola y mejor comunicadas con las vías de comunicación principales. La naturaleza de este procedimiento es la de constituir un supuesto de subrogación real o conversión legal, caracterizada por la inmutabilidad del elemento subjetivo, pero variando el objetivo, pues la finca originaria queda sustituida por la de reemplazo, manteniéndose la misma situación jurídica. Es decir, los derechos de dominio y demás derechos reales y las situaciones jurídicas que tuvieron por base las fincas aportadas pasan a recaer sobre las fincas de reemplazo. Se regula por los artículos 180 y siguientes del texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, y es consecuencia de la función social que todo derecho de propiedad ha de cumplir, como reconoce el artículo 33 de la Constitución Española.

La determinación del perímetro determinado en el decreto de concentración se efectuó al realizar las bases de la concentración y se sometió a la aprobación del Instituto, de conformidad con el artículo 184 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, determinación en la que se incluiría la relación de parcelas cuya exclusión se propuso.

La inscripción del proyecto de concentración exigió la firmeza de las bases y la preparación por el Instituto del Proyecto de Concentración, con inclusión de los planos que reflejen la nueva distribución de la propiedad (artículo 197 de la citada ley).

Ello implica que el título inscribible de la concentración parcelaria, que es el acta de reorganización de la propiedad, protocolizada por el notario de la comisión, donde se relacionarán y describirán las fincas resultantes de la concentración o fincas de reemplazo, con las circunstancias necesarias para la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad (artículos 222 y 223 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario), debió incorporar el plano de las fincas resultantes de la concentración parcelaria. En la actualidad, tras la reforma operada en el Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la concentración parcelaria es uno de los supuestos en los que la inscripción de la georreferenciación es circunstancia obligatoria del asiento.

Por tanto, teniendo en cuenta el artículo 235.1.^a de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, cuando dispone: «Todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el artículo 183, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican (...)», determina la obligatoriedad de la inscripción de la concentración, siendo relevante señalar que ya el artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario señalaba que la nueva ordenación de la propiedad resultante de la concentración y sus sucesivas alteraciones serán inexcusablemente reflejadas en el Catastro de Rústica y éste habrá de coordinarse o guardar paralelismo con el Registro de la Propiedad. A tal efecto, copia de los planos de la concentración autorizada por el instituto y los datos complementarios que fueran precisos serán remitidos al Registro, al Catastro Topográfico Parcelario y el Catastro de Rústica, cuyos documentos quedaran así oficialmente incorporados a los indicados organismos públicos; y, por su parte, el artículo 238 de la misma norma sentó el criterio, recogido posteriormente por el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria que incorporada al Registro de la Propiedad la nueva ordenación no podrá tener acceso al mismo ningún título que implique alteración en el perímetro de las fincas afectadas por la concentración si no se presenta acompañado de un croquis en papel transparente, a la misma escala que el plano que obre en el Registro, y que refleje con suficiente claridad, a juicio del Registrador, la alteración de que se trate.

11. En el presente caso, parte de la finca fue excluida de la concentración, de tal modo que tal efecto de subrogación real únicamente se produjo respecto de parte de la finca afectada, culminando con la inscripción de la concentración en virtud del acta de reorganización de la propiedad autorizada por la consejera de Desarrollo Rural y Recursos Naturales del Principado de Asturias de fecha 12 de junio de 2018, protocolizada por la notaria de Tineo, doña Cristina Herrero Fernández el día 30 de julio de 2018, protocolo número 413, provocando la apertura de folio a la registral 62.510, fechada el día 29 de septiembre de 2023, y practicándose la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

No estamos en este caso ante el supuesto de que, con ocasión de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca de reemplazo se invada una finca colindante excluida de la zona de concentración, pues en tal caso, como resulta de la Resolución de 4 de marzo de 2025, el mismo habría tenido que ser notificado para que hubiera tenido conocimiento de la afectación parcial de su finca, sino que el supuesto de hecho consiste en la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la parte de finca excluida de la concentración y su posible afectación a otra finca, también excluida.

12. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de expedientes que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los expedientes que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que

continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el expediente registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Y, en este sentido, debe ser circunstancia relevante el hecho de que la finca 52.366 se inmatriculó en el año 2001 y, por tanto, de forma totalmente coincidente con la descripción consignada en la respectiva certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorporó al título inmatriculador que, en este caso, venía constituida por las certificaciones de las parcelas 144 y 145, ambas del polígono 100.

Pretendiendo inscribirse una nueva representación gráfica catastral, correspondiente a la citada parcela 144, derivada de un procedimiento de alteración de descripción tramitado, con anterioridad, ante Catastro por el mismo promotor del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debe señalarse, recogiendo el criterio establecido por la Resolución de 8 de noviembre de 2023 que «una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada». Y es que, consultado en la Sede Electrónica de Catastro el Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral aportado por el promotor en el procedimiento catastral de alteración de descripción, verificable a través de código seguro de verificación, se puede observar cómo la configuración geométrica de la parcela 144 se altera de modo ostensible, no manteniéndose la identidad de la finca inmatriculada, conforme a lo expuesto.

13. En consecuencia, la nota de calificación registral, en los términos en que ha sido redactada, es coherente con la doctrina formulada al respecto por esta Dirección General, puesto que si bien la mera oposición no basta para hacer contencioso el expediente, sí puede ser tenida en cuenta por el registrador para fundar su nota de calificación, sin que la calificación registral pueda calificarse de temeraria, al apoyarse en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado, la notificación a los colindantes y la valoración de sus alegaciones, de las que deriva la existencia de un conflicto latente sobre la correcta delimitación de la finca, como declaró la Resoluciones de esta Dirección General de 7 de septiembre de 2022 y 25 de mayo y 12 de julio de 2023.

Y como declaró la Resolución de 25 de marzo de 2023, la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver una controversia, competencia reservada a los tribunales de Justicia, siendo la finalidad de la documentación que aportan los colindantes, sin necesidad de que la misma sea pública, que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, la cual, de existir algún indicio, como lo hay en el presente caso, debe resolverse con acuerdo de las partes, o resolución judicial en juicio contradictorio, sin que el recurso contra la calificación registral negativa sea el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

Por ello, en el presente caso, la nota de calificación debe ser confirmada y el recurso desestimado en este punto, puesto que la registradora ha cumplido con el contenido de la Resolución de 8 de mayo de 2023, al motivar debidamente sus dudas en la identidad de la finca, basadas en la oposición de colindante, de la que deriva la existencia de un conflicto latente, que imposibilita la aplicación del expediente del artículo 199.

14. Finalmente, debe recordarse que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada, deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.